b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimte & Economie		B&W-voorstel: DJ-1271151
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)		Zaaknummer: 1271150
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Aanmeldingsnotitie (vormvrije) milieueffectrapportage voor het bestemmingsplan 'Friezenstraat' en ontwerp bestemmingsplan 'Friezenstraat'.

Voorstel

1. In verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, te besluiten dat voor de gevraagde wijziging geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.
2. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Friezenstraat' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Aanmeldingsnotitie

In opdracht van de initiatiefnemer is door Bureau Verkuylen een m.e.r.-aanmeldingsnotitie (vormvrij) ingediend welke dient te worden beoordeeld op basis van het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit-m.e.r.). De notitie is opgesteld in verband met de voorgenomen oprichting van maximaal 15 woningen aan de Friezenstraat in Weert.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

Weert, 25 januari 2021	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 2 maart 2021 Nummer: 7

De secretaris

Dit betekent dat een ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Bestemmingsplan
Het college heeft op 25 augustus 2020 ingestemd met het principeverzoek tot aanpassing van het op 20 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' waarin voor de locatie Friezenstraat al een herontwikkeling naar woningbouw is geregeld.

De locatie is verkocht aan een andere ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar had, mede op basis van de marktvraag en rekening houdend met het Handboek Woonkeur, een plan ontwikkeld voor 14 levensloopbestendige woningen. Het blijkt echter niet mogelijk om dit plan binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan te ontwikkelen. Er hebben diverse gesprekken plaats gevonden. Geconcludeerd is dat een aanpassing van het bestemmingsplan de beste optie is.

Het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' is meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan voor de woongebieden. Het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' is op 23 juli 2020 in werking getreden. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken en de regels uit het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' overgenomen, waardoor het gewenste bouwplan ook conform dit bestemmingsplan niet is toegestaan.

Beoogd effect/doel

Het besluit inzake de aanmeldingsnotitie is een stap die nodig is in de procedure van het bestemmingsplan 'Friezenstraat' en dit besluit dient uiterlijk gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan 'Friezenstraat' bekend gemaakt te worden.

Met dit initiatief wordt ingespeeld op de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte in Weert.

Argumenten

1.1 Er zijn geen bijzondere omstandigheden die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.
De voorgenomen activiteiten hebben betrekking op het realiseren van maximaal 15 woningen met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte op de inbreidingslocatie aan de Friezenstraat in Leuken. Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd en in gebruik geweest als winkelstrip. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Friezenstraat, aan de noordoostzijde door de Middelstestraat, aan de zuidoostzijde door het centrale ontmoetingsplein en aan de zuidwestzijde door de Voorstestraat.

Uit de m.e.r.-aanmeldingsnotitie volgt dat de m.e.r.-beoordelingsplicht (vormvrij) geldt. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of er *bijzondere omstandigheden* aanwezig zijn die rechtvaardigen of noodzakelijk maken dat een milieueffectrapportage wordt opgesteld nog vóórdat wordt beslist op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Gelet op de kenmerken van het plan Friezenstraat, de plaats waar het plan is gelegen in het bebouwd gebied op de locatie van een voormalige winkelstrip, de samenhang met andere activiteiten ter plaatse en de kenmerken van de gevolgen die de activiteiten zullen veroorzaken zijn er geen *bijzondere omstandigheden* die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

2.1 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In het vigerende bestemmingsplan is een ontwikkeling met 14 woningen opgenomen. In het aangepaste plan wordt één woning toegevoegd. Gelet op de fors hogere prognoses en de druk op de woningmarkt is de toevoeging van een extra woning acceptabel. Er wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van het aangepaste plan wordt het mogelijk om levensloopbestendige woningen te bouwen die voldoen aan het Handboek Woonkeur.

2.2 Er is sprake van een (stedenbouwkundige) verbetering ten opzichte van de variant met 14 woningen.
In het nieuwe plan zijn 4 woningen gesitueerd aan de Voorstestraat, 4 woningen zijn gesitueerd aan de Middelstestraat en 7 woningen zijn geprojecteerd aan een nieuw aan te leggen centrale weg vanuit de Friezenstraat. Voordeel van het plan is dat de woningen rug aan rug worden gesitueerd, zodat de voor – achterkantsituaties vervallen. Verder wordt er minder infrastructuur aangelegd. Hiermee is er sprake van een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en ontstaat een soort van hofje. Met de verschuiving van de bouwvlakken wordt een positieve kwaliteitsslag gemaakt in het plan, bestaande grote bomen aan de zijde van het centrale ontmoetplein worden gespaard, daarmee blijft zoveel mogelijk van dat plein/park behouden. Hier tegenover staat enkel dat de groenstrookjes aan de zijkant van de percelen aan de Friezenstraat gedeeltelijk komen te vervallen.

2.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningvoorraad in Leuken.
In Leuken staan relatief veel eengezinswoningen. De bouw van 15 levensloopbestendige grondgebonden woningen is een mooie aanvulling op de kwalitatieve woningvoorraad in Leuken en hiermee wordt ingespeeld op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018.

2.4 In het ontwerp raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.
Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.
Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00. en zijn reeds in rekening gebracht. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan. Per saldo dient nog € 5.036,- aan leges te worden betaald.

Voor de ontwikkeling is in 2016 een realisatieovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is voor wat betreft dit plandeel overgenomen door CRE Development B.V. De overeenkomst had betrekking op de verplaatsing van de winkelstrip aan de Friezenstraat naar een nieuw te realiseren wijkwinkelcentrum aan het St. Jobplein en de herontwikkeling van de locatie Friezenstraat naar woningbouw. Voor dit deel van de planontwikkeling (herontwikkeling winkelstrip Friezenstraat) is de overeenkomst op hoofdlijnen gemaakt.

Nadere afspraken over de kwaliteit van de openbare ruimte, die in woonrijpe situatie aan de gemeente overgedragen dient te worden, zijn nog niet gemaakt. Het definitieve inrichtingsplan en de te maken bestekken voor bouw- en woonrijp maken dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. Ook zijn geen gedetailleerde afspraken gemaakt over de over en weer over te dragen gronden. Op basis van voorliggende ontwikkeling dient de overeenkomst te worden aangepast en dient opnieuw een planschadeovereenkomst overeen te worden gekomen. Deze overeenkomst wordt uiterlijk gelijktijdig met het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Friezenstraat' aan uw college ter vaststelling voorgelegd.

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, zodat dit bijgeraamd kan worden in de begroting. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn verstreken is.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt via verschillende invalshoeken ingevuld. We noemen er enkele:

- Alle woningen wordt levensloopbestendig en voldoen aan de Basiseisen van het Handboek Woonkeur.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de BENG normen, die op 1 januari 2021 ingegaan zijn, te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en geborgen.
- De openbare ruimte wordt sociaal veilig en toegankelijk ingericht.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 juli 2021 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie/participatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan ligt ter inzage bij de Informatie- en servicebalie en is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omwonenden en wijkraad worden door initiatiefnemer geïnformeerd. Voor hen wordt een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Projectbureau: Roeland Kolkmeijer
R&E: Rick Martens, Arjen Obbema, Anouk Beurskens, Werner Mentens, Roy Thijssen, Rianne Bader
VTH: Roy Ritzen
OG: Jeroen Huijbers, Patrik Trines, Ria Smits, Eddy Duprée

Extern:

CRE Development (initiatiefnemer)
Bureau Verkuylen (opsteller bestemmingsplan)
Mansvelt Infra ontwikkeling en Management (infrastructuur)

Bijlagen:

1. Besluit aanmeldingsnotitie
2. Aanmeldingsnotitie
3. Ontwerp bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij toelichting)
4. Ontwerp raadsbesluit